

Секция 2.

Стратегические ориентиры инвестиционно-строительного процесса  
в Екатеринбурге и области

*Бадретдинова Ксения Альфировна,  
Гинзберг Людмила Аркадьевна*

## О РЕКОНСТРУКЦИИ «НЕДОСТРОЯ» НА ТЕРРИТОРИИ КАМВОЛЬНОГО КОМБИНАТА

*Badretdinova K.,  
Ginzberg L.*

## ABOUT RECONSTRUCTION OF UNFINISHED BUILDING ON THE TERRITORY OF WORSTED PLANT

Badretdinova\_ksenija@rambler.ru

Laginzb@gmail.com

ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого  
Президента России Б.Н. Ельцина», Екатеринбург, Россия

23-24 апреля 2014 года  
Екатеринбург

*«Недострой» – насущная проблема многих городов. Недостроенное здание чесального цеха Камвольного Комбината г. Екатеринбурга предлагается реконструировать с организацией на его основе промышленно-логистического комплекса. Состояние несущего остова объекта позволяет произвести реконструкционные мероприятия. Предлагается возвести пристрой, организовать прилегающую территорию, обеспечить маневрирование большегрузного длинномерного транспорта, а также сформировать интересные выразительные фасады. Проект выполнен в соответствии с рекомендациями руководства Камвольного комбината, выступающего в качестве заказчика. Проект освещает один из аспектов решения проблемы заброшенных промышленных зон на территории города.*

*Unfinished building – an essential problem of many cities. There is a proposal reconstruction of unfinished building of textile factory belonging to Sverdlovsk Worsted Plant. It is proposed to organize based thereon industrial and logistics complex. Strength characteristics of its bearing skeleton allow to make reconstruction activities. It was suggested to build extensions, to organize an adjacent territory, provide maneuvering to supersize transport and form an interesting facade. The project is executed according to recommendations of the Sverdlovsk Worsted Plant Directorate acting as a customer. The project covers one aspect of the solution of problem with abandoned industrial zones.*

**Ключевые слова:** недострой, реконструкция, переустройство, промышленно-логистический комплекс, разгрузочная рампа, пристрой, несущий остов.

**Keywords:** unfinished building, reconstruction, reorganization, industrial and logistics complex, unloading ramp, annex, bearing skeleton.

Для Екатеринбурга, как и для всех городов России, характерна проблема «долгостроев», в частности, промышленных цехов советского периода, которые не были завершены и введены в эксплуатацию. Десятилетиями стоят они, игнорируя динамично меняющийся облик современного городского пространства: вносят дисгармонию в жилую и деловую среду города, накладывая отпечаток упадка и бедности, не оправдывая вложенные в них огромные средства, создают обширные заброшенные территории, в то время как в нашем городе идет борьба за каждый участок земли, представляют опасность для людей, попадающих в их руины или на прилегающую территорию.

Очень часто почти все основные конструкции зданий уже возведены частично или полностью, что ставит под сомнение целесообразность их сноса и заставляет задуматься над возможностью реконструкции.

Такой незавершенный строительством объект, который предназначался под чесальный цех «Свердловского Камвольного Комбината», находится на участке, расположенном в микрорайоне «Вторчермет» (рис. 1). Дирекция Камвольного Комбината заинтересована в реанимации этого «долгостроя» с целью извлечения максимальной прибыли из имеющихся активов.



Рис. 1. Недостроенный чесальный цех «СКК»

На сегодня в Екатеринбурге остро стоит проблема логистики для ритейлеров – это отсутствие качественной логистической инфраструктуры, а именно логистических центров достаточного уровня (классов А и В) в обустроенных районах города.

«Недострой» на территории «СКК» располагается в промышленной зоне, в непосредственной близости от таких грузовых транспортных магистралей как Елизаветинское шоссе и улица Селькоровская и железнодорожной ветки со станцией Вторчермет. Прочностные характеристики элементов существующего несущего остова недостроя и его физический износ по результатам технического обследования (2006 г.), позволяют говорить о возможности переустройства этого объекта. Дирекция «СКК» предложила разместить там производственно-логистический центр.

Проектом 1986 года в этом здании предусматривалось расположение легкого промышленного производства на втором этаже и пространств вспомогательного характера – на первом.

Предложенная дирекцией «СКК» новая функция тоже предусматривает размещение легких столярных производств на втором этаже и складских пространств – на первом, в сочетании со вспомогательно-бытовыми помещениями и офисами. Предусматривается также организация площадки для маневрирования и ramпы с докшеллерами и промышленными подъемниками для разгрузки большегрузного транспорта (длинномерных фур).

Все это, в сочетании с удачным местоположением и конструктивной схемой существующего строения (железобетонный каркас с сеткой колонн 6х9 м и высотой этажа 6 м), позволяет создать на его конструктивной основе производственно-логистический терминал,

соответствующий классу В (по современной классификации складов от А до С в порядке убывания).

Решение этой задачи предложено в дипломном проекте по кафедре архитектуры строительного института УрФУ (специальность проектирование зданий).

Проектирование велось на основании технического задания, разработанного автором проекта совместно с дирекцией «СКК».

Для выполнения технологического требования прямоугольности формы для складских и производственных помещений, располагающихся в пределах существующего несущего остова, все вспомогательные функции (административно-бытовые) вынесены в шестиметровый пристрой со стороны фасада вдоль улицы Новинской (рис. 2). Пристрой выполнен в металлоконструкциях в виде четырех т-образных объемов, в которых входные



Рис. 2. Вид с улицы Новинской



Рис. 3. Вид с переулка Саранинского



группы подчеркнуты массивными порталами с ярким цветовым решением. В офисные помещения второго этажа ведут вертикали лестничных клеток с разделением входов в каждый офисный блок. Поскольку по ул. Новинской проходит один из гостевых маршрутов г. Екатеринбурга, именно этот фасад разрабатывался в качестве главного.

Со стороны второго продольного фасада (рис. 3), выходящего на промтерриторию, осуществляются погрузочно-разгрузочные процессы. Для этого запроектирована пристраиваемая разгрузочная рампа под навесом, оснащенная двумя промышленными подъемниками, а также две лестничные клетки с выходами на первый и второй этажи.

Все ограждающие конструкции планируется выполнить сэндвич-профилями с отделкой основного объема профилированным листом двух видов и фасадными кассетами на поверхности т-образных пристроев.

С торца существующего несущего остова предполагается возведение большепролетного пристроя с нерасчлененным внутренним пространством. Его предлагается выполнить в металлическом каркасе с высотой этажа 16 м и пролетом ферм 42 м, что соответствует классу А по классификации складских помещений. Он оформляет угол ул. Новинской и Елизаветинского шоссе (рис. 4).

Кроме того, на данной территории в настоящее время располагается также недостроенный трехэтажный административно-бытовой корпус, возведенный в железобетонных конструкциях того же каркаса, что применен в реконструируемом цехе, и огражденный навесными трехслойными железобетонными панелями. Возведение этого, также на сегодня недостроенного, объема происходило в рамках того же проекта 1986 года. Совместно с руко-

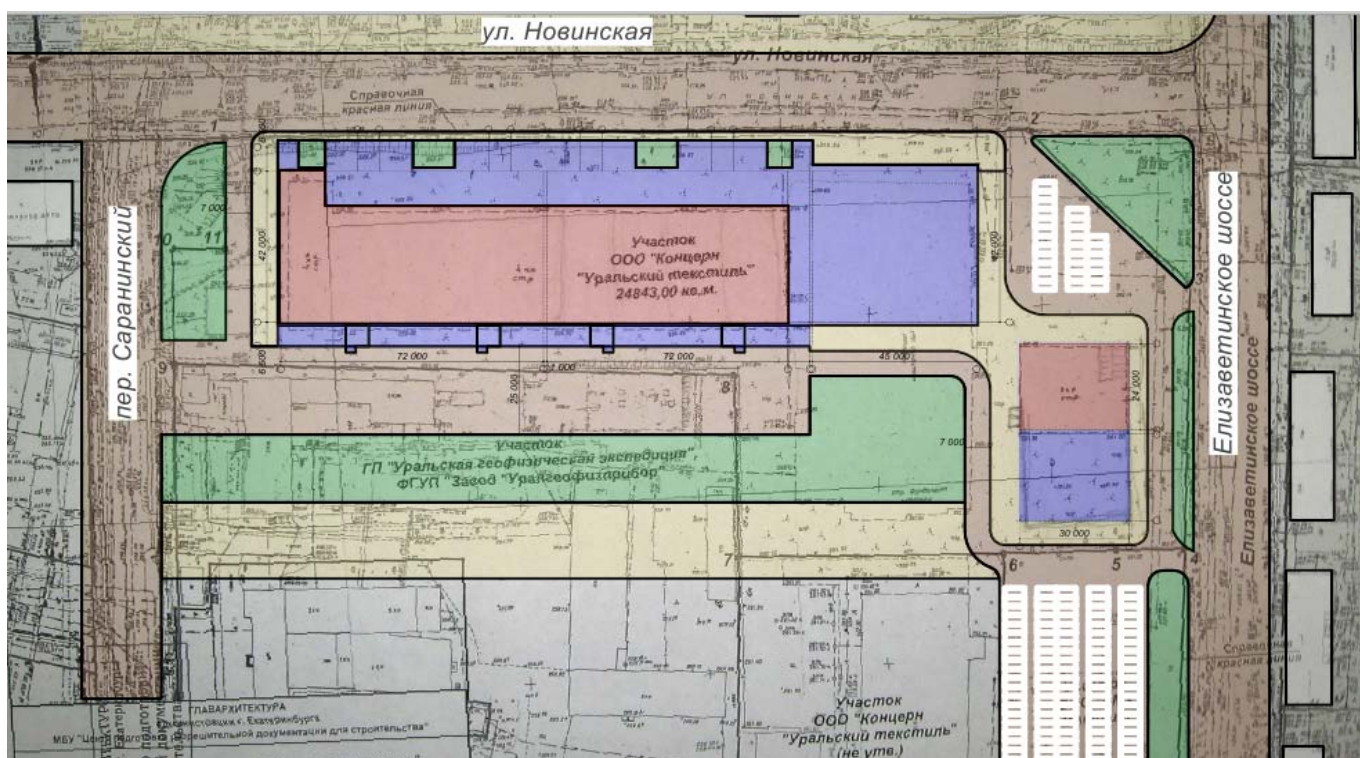


Рис. 4. Схема проектируемого генерального плана

водством «СКК» было решено запланировать использование этого здания в качестве торгового центра, для чего необходимо демонтировать железобетонные панели, а строительный объем увеличить вдвое путем пристраивания двухэтажного объема с большей высотой этажа, нежели в существующем объекте.

Для организации прилегающей территории руководство «СКК» предложило использовать соседний участок, на территории которого расположить парковки и рекреационные зоны: за зданием торгового центра – для привлечения посетителей, вдоль территории цеха – для отдыха сотрудников производственно-логистического комплекса.

Таким образом, предполагается решить сразу три крупные проблемы:

- ликвидировать заброшенный участок территории, фактически превращенный (согласно отчету технического обследования) в свалку бытовых отходов;
- камвольному комбинату получить вместо развалин качественную недвижимость для предполагаемой сдачи её площадей в аренду;
- следовательно, открыть возможность предпринимателям получить арендованные производственные помещения высокого класса, выгодно расположенные в черте города.

В связи с этим руководство Камвольного комбината, активно вникавшее в ход проектирования, выразило готовность принять данный проект к реализации, о чем выдан соответствующий документ.